



**COMUNE DI  
PREDAPPIO**

# **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

**Attuazione articolo 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i**

## **NORME**

**Sesta variante normativa  
(variante specifica edifici in zona agricola)  
da coordinare con il RUE Unico d'Unione**





**COMUNE DI  
PREDAPPIO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO  
EDILIZIO**

Attuazione articolo 29 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i

**NORME**  
**testo coordinato**

<i>ADOZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n. 25 del 06/04/2009</i>
<i>APPROVAZIONE</i>	<i>Delibera C.C. n.16 del 31/03/2010</i>
<i>ADOZIONE I VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 30 del 26/03/2014</i>
<i>APPROVAZIONE I VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 93 del 23/09/2014</i>
<i>ADOZIONE II VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 101 del 29/11/2014</i>
<i>APPROVAZIONE II VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 36 del 28/05/2015</i>
<i>ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA SCHEDE DI ASSETTO</i>	<i>Delibera C.C. n. 72 del 28/09/2013</i>
<i>APPROVAZIONE VARIANTE SPECIFICA SCHEDE DI ASSETTO</i>	<i>Delibera C.C. n. 58 del 29/07/2015</i>
<i>ADOZIONE III VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 14 del 30/01/2017</i>
<i>ADOZIONE III VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 81 del 19/12/2017</i>
<i>ADOZIONE IV VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 85 del 20/11/2019</i>
<i>APPROVAZIONE IV VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n.18 del 16/05/2020</i>
<i>ADOZIONE V VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 49 del 30/12/2020</i>
<i>APPROVAZIONE V VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. 10 del 31/03/2021</i>
<i>ADOZIONE VI VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. del</i>
<i>APPROVAZIONE VI VARIANTE NORMATIVA</i>	<i>Delibera C.C. n. del</i>

*Il Sindaco*  
*Roberto Canali*

*L'Assessore all'Urbanistica*  
*Roberto Canali*

*Il Segretario Comunale*  
*Avv. Rita Benini*

*Il Responsabile del Settore Urbanistica del  
Comune di Predappio  
Ing. Maria Ilaria Zoffoli*

*Collaboratori  
Arch. Rita Nicolucci  
Arch. Beatrice Boattini*

**MAGGIO 2021**

## Indice generale

TITOLO 3 – INTERVENTI EDILIZI IN TERRITORIO RURALE.....	5
CAPO 3.1 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO.....	5
Articolo 3.1.1 - Sistema agricolo – Disciplina generale.....	5
Articolo 3.3.3 – Disciplina degli edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela.....	5
Qualora il testo della scheda risulti viziato da un mero errore di redazione, è facoltà dell'interessato, in vista della presentazione di titoli abilitativi edilizi, richiederne motivatamente l'aggiornamento.....	6
Articolo 3.3.3 bis - Disciplina degli edifici abitativi esistenti di pregio storico-culturale.....	7
Articolo 3.3.4.5 - Interventi per l'ampliamento e il recupero di fabbricati abitativi non connessi all'attività agricola (uso A1) non vincolati e dei servizi nell'area di pertinenza.....	7
Articolo 3.3.4.5 – Trasferimento di volumi o di uso.....	9
Articolo 3.4.4 - Interventi su fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso F1) e sui servizi nell'area di pertinenza.....	10

---

## Premessa

Si riportano solo gli articoli oggetto di modifica.

### TITOLO 3 – INTERVENTI EDILIZI IN TERRITORIO RURALE

#### CAPO 3.1 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DELL'IDENTITA' CULTURALE E PAESISTICA E DELL'INTEGRITA' FISICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO

##### Articolo 3.1.1 - Sistema agricolo – Disciplina generale

1. Fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalle Norme del PSC per determinate zone ed elementi ricadenti entro la loro delimitazione, possono comunque essere previsti e consentiti interventi sui manufatti edilizi esistenti, qualora definito ammissibile anche dalle stesse Norme di PSC, secondo quanto riportato nel presente titolo.
2. Per gli edifici che sono stati riconosciuti di valore storico - architettonico ~~e di pregio storico-culturale e testimoniale~~ e che sono stati, quindi, tutelati dal PSC è ammessa la disciplina contenuta nelle Norme di PSC e nella specifica scheda.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3.40 comma 2 del PSC, il presente RUE individua le dimensioni minime delle aree pertinenziali agli edifici in territorio rurale definendole in mq 1.000,00 indipendentemente dalle caratteristiche e condizione fisico morfologiche del sito.
4. In tutti gli edifici esistenti non soggetti a vincoli dal PSC, ~~anche ricompresi nelle Zone di particolare interesse paesaggistico - ambientale (art. 2.6 delle Norme di PSC), nel Sistema forestale boschivo (art. 2.2 delle Norme di PSC), nelle Zone ricomprese nel limite morfologico (lett. b. comma 2 art. 2.4 delle Norme di PSC), nelle Zone di tutela del paesaggio fluviale (lett. c. comma 2 art. 2.4 delle Norme di PSC), nel rispetto delle Norme del PSC stesso, sono ammessi i seguenti~~ interventi edilizi nel rispetto delle indicazioni contenute nelle schede del *Censimento degli edifici in territorio rurale* e negli articoli successivi ~~e della disciplina del presente titolo:~~
  - ~~per unità edilizie la cui area di pertinenza sia al di sopra della soglia di cui al comma 3: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ripristino Tipologico, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Ampliamento, Trasferimento di volumi (il sistema forestale è precluso come 'sito di atterraggio'), Demolizione e ricostruzione (tranne che nel sistema forestale boschivo);~~
  - ~~per unità edilizie la cui area di pertinenza sia al di sotto della soglia di cui al comma 3: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Risanamento Conservativo, Ripristino Tipologico, Ristrutturazione edilizia, Demolizione.~~
5. Interventi su edifici esistenti nel sistema forestale boschivo non devono comportare l'abbattimento di alberi.

...

##### Articolo 3.3.3 – Disciplina degli edifici esistenti ~~non soggetti a vincoli di tutela~~

4. ~~Ai fabbricati privi di valore storico architettonico, culturale e testimoniale corrisponde una scheda compresa nel *Censimento degli edifici in territorio rurale* che, tra l'altro, individua la tipologia del fabbricato; ciascuna tipologia è disciplinata dall'appendice alle presenti norme *Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola*. Questi due elaborati (*Censimento ed Indirizzi tipologici*), assieme ai successivi articoli di riferimento per ogni uso, definiscono i parametri e dettano le prescrizioni su modalità costruttive, indicazioni tipologiche e materiali da utilizzare.~~  
~~Tutti i fabbricati/edifici in zona agricola sono individuati nelle *Tavole - Individuazione degli insediamenti e infrastrutture del territorio rurale RUE/PSC* e ad ognuno di essi corrisponde una scheda compresa nel *Censimento degli edifici in territorio rurale*. Tali elaborati li classificano in una delle seguenti categorie:~~

- edifici/manufatti di interesse storico architettonico (comma 1, art. A9 della L.R. 20/2000);
- edifici di pregio storico-culturale (comma 2, art. A9 della L.R. 20/2000);
- altri insediamenti.

Gli edifici/manufatti di interesse storico architettonico sono disciplinati dal PSC.

Gli edifici di pregio storico-culturale e gli altri insediamenti sono disciplinati dal RUE, in particolare, dalle presenti Norme (compresa l'Appendice C – *Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola*) e dalle *Schede di censimento degli edifici in territorio rurale*.

2. La schedatura relativa agli edifici ed ai complessi edilizi, compresa nel *Censimento* del presente Regolamento, può essere oggetto di aggiornamento mediante deliberazione del Consiglio Comunale senza costituire variante al presente Regolamento. Per rendere più agevole e automatico l'aggiornamento fotografico, in occasione di interventi soggetti a titoli abilitativi edilizi, l'interessato è invitato a presentare, assieme alla comunicazione di fine lavori, documentazione fotografica del fabbricato modificato con allegata planimetria di riferimento, come da specifiche indicazioni dell'ufficio edilizia privata - urbanistica.

Qualora il testo della scheda risulti viziato da un mero errore di redazione, è facoltà dell'interessato, in vista della presentazione di titoli abilitativi edilizi, richiederne motivatamente l'aggiornamento.

In tal caso il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata, sulla base della documentazione presentata ed in conformità con le definizioni tipologiche dell'Appendice C *Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola* e con le presenti Norme, provvede con specifico atto all'aggiornamento della scheda.

3. Gli edifici parzialmente o interamente crollati o demoliti sono soggetti alle seguenti discipline:
  - nel caso in cui l'edificio sia documentato dal *Censimento degli edifici in territorio rurale*, sono la relativa scheda e l'appendice *Indirizzi tipologici all'evoluzione dei fabbricati in zona agricola* ad indicarne la disciplina;
  - nel caso in cui l'edificio non sia stato censito ma risulti possibile accertarne la preesistente consistenza attraverso il rilievo in loco di elementi architettonici ancora presenti (pareti, solai e tetto) sufficienti a ricostruirne idealmente la sagoma planivolumetrica originaria, ovvero attraverso probante ed adeguata documentazione tecnica o storica, gli interventi ammessi arrivano fino alla RE; l'intervento di trasferimento di volume o di uso viene ammesso solo qualora ricorrano anche i presupposti di cui al comma 1 dell'art. 3.3.4;
  - demolizione negli altri casi.

La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso è normata dal capo 3.5 (fatte salve eventuali prescrizioni indicate nelle schede del *Censimento*). L'uso legittimo degli edifici è desunto con i criteri indicati all'art. 28 comma 6 della LR 15/2013. In mancanza di documenti probanti ed indeterminatezza della destinazione d'uso in atto (desumibile dalla tipologia degli elementi architettonici), l'unico uso ammissibile è quello a servizi.

2. Qualora si recuperi un edificio abitativo (o che diventi abitativo) con interventi che superano la MS, deve obbligatoriamente essere garantita una corretta e continuativa gestione del fondo (agricolo o meno), in particolare per quanto riguarda: la cura e la manutenzione di tutte le specie arboree ed arbustive presenti e/o di nuovo impianto, la realizzazione/manutenzione dei fossi per una corretta regimentazione delle acque meteoriche, il consolidamento dei terreni e dei versanti franosi e il mantenimento della permeabilità dei suoli. A tal fine negli elaborati di progetto andranno descritte a grandi linee le opere da effettuare. Andranno inoltre indicate le particelle di proprietà facenti parte del fondo su cui si dovrà garantire il buon livello di manutenzione degli aspetti sopra esposti; tali particelle dovranno essere tutte quelle della stessa proprietà confinanti con la particella di intervento, o comunque quelle strettamente connesse con l'area di intervento.
3. L'eventuale adeguamento della viabilità per arrivare al fabbricato è a carico del richiedente (a tale proposito dovrà essere indicato il percorso dalla via pubblica). Dovranno comunque essere garantite le caratteristiche delle strade in zona agricola secondo quanto riportato nelle Norme del RUE Unico.

### Articolo 3.3.3 bis - Disciplina degli edifici abitativi esistenti di pregio storico-culturale

1. Il presente articolo è relativo agli edifici abitativi esistenti classificati di pregio storico-culturale nelle *Schede di Censimento* e nelle *Tavole - Individuazione degli insediamenti e infrastrutture del territorio rurale RUE/PSC*.
2. Qualora sia indicato, come categoria massima di intervento, il Restauro e Risanamento conservativo di tipo B, la disciplina di riferimento è quella contenuta agli articoli da 3.7 a 3.12 delle Norme del PSC.
3. Qualora sia indicato, come categoria massima di intervento, la Ristrutturazione Edilizia\*, definita al successivo comma 4, la disciplina è quella contenuta nelle presenti Norme, con particolare riferimento ai commi 3, 4, 5, 9, 10, 12, 13 del successivo art. 3.3.4. Tutti gli interventi su tali edifici devono comunque rispettare gli elementi architettonici di pregio ancora presenti nell'edificio.
4. La Ristrutturazione Edilizia\*, denominata per esteso Ristrutturazione Edilizia con conservazione degli elementi architettonici, ricomprende tutti gli interventi che è possibile realizzare tramite la Ristrutturazione Edilizia purché nel rispetto delle seguenti condizioni volte a tutelare il pregio dell'edificio. In particolare, partendo dalla sua analisi storica e di contesto, va effettuato uno studio preliminare che individui gli elementi architettonici tipici ancora presenti (quali, ad esempio, forma tipologica, elementi particolari come cornicioni, banchine, architravi, marcapiani, camini, paramenti murari...). L'intervento di recupero (che sia conservativo o ricostruttivo) deve contenere la loro riproposizione, reinterpretazione tipologica ed attualizzazione, e il progetto si dovrà inserire in modo armonico nel contesto paesaggistico ed architettonico esistente.  
Andrà comunque recuperato, qualora possibile, il materiale originale (almeno quello più pregiato) riutilizzandolo anche in modi diversi rispetto a quello originario.  
Il progetto deve comprendere anche il recupero della corte del fabbricato, degli spazi aperti di pertinenza dell'edificio stesso e di eventuali edifici di servizio di proprietà.  
Per gli edifici abitativi (A1 o F1), è possibile, qualora le dimensioni e la tipologia lo consentano, realizzare un ampliamento tipologico fino a un massimo teorico di 270 mq di ST totali; tale ampliamento, che deve essere ben individuabile rispetto al corpo originario, è subordinato a uno studio che dimostri il corretto inserimento del volume aggiunto, tipologicamente ed architettonicamente coerente ed armonizzato, sia come forma che come dimensione, rispetto al corpo originario e dovrà essere coerente con gli sviluppi nell'allegato **INDIRIZZI TIPOLOGICI ALL'EVOLUZIONE DEI FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA** contenuto nelle Norme del RUE; il corpo aggiuntivo non può comunque essere più grande di quello originario.  
Nel rispetto di quanto sopra riportato, il nuovo fabbricato può derogare le condizioni di cui al Titolo 4 delle presenti Norme.  
L'intervento è sempre assoggettato a parere favorevole della CQAP che dovrà valutarlo anche in relazione al contesto in cui si colloca tramite uno studio di inserimento nel paesaggio che tenga conto dei punti di vista dalla viabilità pubblica e/o da altri punti di interesse paesaggistico.  
E' comunque fatto salvo quanto previsto nella definizione di Ristrutturazione Edilizia, in particolare per quanto riguarda il caso di demolizione e ricostruzione per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
5. Fatto salvo il numero di unità immobiliari abitative legittimamente esistenti, il recupero a scopo abitativo può portare alla creazione di più unità immobiliari purché di superficie calpestabile pari almeno a 120 mq (di cui almeno il 20% destinata a servizi) e dotata di due posti auto.

**Articolo 3.3.4.5 - Interventi per l'ampliamento e il recupero di fabbricati abitativi non connessi all'attività agricola (uso A1) non vincolati e dei servizi nell'area di pertinenza**

1. Per quanto riguarda gli edifici abitativi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale, la possibilità di realizzare un nuovo corpo pertinenziale di servizio all'abitazione è disciplinata dall'art. 3.12 delle Norme del P.S.C.. Il presente articolo va coordinato con quanto indicato all'Appendice C in fondo alle Norme e con le Schede di Censimento.
2. E' ammesso un ampliamento fino ad una soglia massima di 270 mq di ST con intervento un tantum per tutti gli edifici tranne quelli di tipologia NV3 per i quali è incentivata la demolizione e ricostruzione (vedere comma 7).
3. Nel caso di un edificio di servizio (da intendersi non abitativo) adiacente ad uno abitativo, la soglia di 270 mq di ST rappresenta anche il limite massimo per il suo cambio d'uso ad abitazione, purché venga garantito un posto auto coperto per unità immobiliare; la porzione di servizio eventualmente eccedente, fisicamente partizionata, può essere destinata a corpo accessorio (locali di categoria S2). In applicazione dell'art. A21 della LR 20/2000, la porzione destinata a corpo accessorio dovrà essere conteggiata nell'indice dell'uso di origine in caso di nuova costruzione di servizi agricoli.
4. Nel caso di edifici di servizi (da intendersi non abitativi) staccati dall'edificio abitativo ma ubicati nella sua corte, è ammesso il riuso come corpi accessori all'abitazione (locali di categoria S2), purché venga garantito un posto auto coperto per unità immobiliare. In applicazione dell'art. A21 della LR 20/2000, dovranno comunque essere conteggiati nell'indice dell'uso di origine in caso di nuova costruzione di servizi agricoli.
5. L'ampliamento a fini abitativi negli edifici ad uso abitativo A1 in territorio rurale in edifici di più proprietà è ammesso anche nella parte appartenente ad una sola proprietà solo qualora risulti da accordo scritto fra tutte le parti proprietarie od, in mancanza, per la sola quotaparte millesimale di proprietà.
6. In alternativa alla RE conservativa con ampliamento tipologico è possibile recuperare l'edificio con un intervento di demolizione, ricostruzione e contestuale ampliamento fino alle seguenti soglie:
  - fino a 270 mq per gli edifici di categoria NV1 o NV2;
  - fino a 300 mq per gli edifici di categoria NV2 realizzati dopo il 1985 o NV3 realizzati dopo il 1985.
7. Nei casi di demolizione e ricostruzione o nei casi di ampliamento di edifici che, pur oggetto di intervento conservativo, non sono riconducibili alla tradizione e pertanto non sono contemplati negli schemi di ampliamento di cui all'Allegato C, è possibile optare per forme, tipologie e tecniche costruttive non tradizionali in deroga all'Allegato C medesimo e al Titolo IV delle presenti Norme, previo parere favorevole dell'Ufficio tecnico che dovrà valutare l'intervento anche in relazione al contesto paesaggistico ed architettonico.
8. Fatto salvo il numero di unità immobiliari abitative legittimamente esistenti, in ogni edificio abitativo è possibile ricavare al massimo due unità immobiliari.
9. Qualora si intervenga con un intervento oggetto di CILA, SCIA o PdC, il progetto dovrà prevedere la demolizione delle superfetazioni indicate nella scheda a meno che non si dimostri che, oltre ad essere legittime e non precarie, fanno parte dell'impianto originale o comunque si collocano armonicamente nel contesto architettonico dell'edificio. In questo caso vanno recuperate coerentemente con il resto dell'intervento.
10. Parametri edilizi:
  - Altezza massima di ciascun fronte: m. 7,50 incrementabili del dislivello medio ponderale della quota del terreno sistemato su quel fronte se detta quota presenta un dislivello massimo superiore a mt. 2,00;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00.
11. Di norma l'intervento di trasferimento di volumi e/o d'uso s'intende ammesso qualora ricorrano le condizioni di cui al successivo art. 3.3.5, salvo che non sia esplicitamente precluso nella scheda.



12. E' comunque sempre possibile effettuare limitati spostamenti di sedime per avvicinarsi alla strada di accesso, per motivi geomorfologici o per altre oggettive necessità da dimostrare, purché tale spostamento non sia significativo per la percezione dell'edificio nel contesto.
13. Per gli edifici residenziali è consentito, ove si dimostri la presenza nel nucleo familiare di persone disabili, l'adeguamento funzionale una tantum di mq 50 di ST in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi. Per usufruire di tale deroga è necessario produrre la seguente documentazione:
  - una certificazione medica rilasciata dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, attestante la situazione di handicap grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della Legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge quadro per l'assistenza), l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate, della persona ivi residente con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative delle persone handicappate;
  - una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;
  - il progetto della nuova superficie che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente;Solo qualora la deroga riguardi superfici aggiuntive, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire, è istituito a cura del richiedente, su tali superfici, un vincolo di durata triennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap, da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Articolo 3.3.4.5 – Trasferimento di volumi o di uso**

1. Ai sensi dell'articolo A-21 della Legge Regionale n. 20/2000, nel caso di edifici con caratteristiche tali da non consentire gli interventi di riuso, è consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato, per lo stesso uso o per uso compatibile secondo quanto disciplinato al Capo 3.5, anche mediante demolizione e ricostruzione con volume totale uguale o inferiore, e con diversa localizzazione, purché alle seguenti condizioni:
  - a) l'edificio da trasferire risulti inaccessibile o comunque difficilmente accessibile, in zone di vincolo o fasce di rispetto, o in contesti rurali a difficile conformazione geologica o morfologica;
  - b) per gli edifici abitativi sia rurali che civili, sia rispettata, sul fondo di arrivo, la densità fondiaria massima di 0,03 mc/mq;
  - c) l'intervento di nuova edificazione sia previsto in zona agricola, su un fondo significativamente vicino a quello di partenza;
  - d) l'edificio da demolire non sia compreso fra quelli di valore storico - architettonico o di pregio storico - culturale e testimoniale individuati dalla schedatura degli edifici del territorio rurale;
  - e) che l'edificio sia integralmente demolito prima o contestualmente all'intervento di nuova edificazione;
  - f) che sia verificata l'adeguatezza delle locali reti tecnologiche, dei servizi e della viabilità;
  - g) il 'sito di atterraggio' non deve essere in zona cartografata come boschiva dalla tavola B2 o dalla cartografia regionale e non deve trovarsi a meno di 30 m dalle viabilità panoramiche individuate nella tavola B1.

L'intervento è subordinato a:

- atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 3.4.3 con cui si asserva il fondo di partenza (l'individuazione dei terreni da asservire dovrà avvenire, di massima, per assimilazione ai criteri individuati al comma 4 dello stesso articolo);
- studio fotografico e foto inserimento sulla base del quale si dimostri che il sedime prescelto per l'atterraggio e le caratteristiche planivolumetriche del fabbricato non alterano le condizioni di percezione su luoghi ed elementi di valore estetico - visuale e di fruizione ambientale quali in particolare:
  - con i cono o ambiti di visuale su particolari emergenze storiche, architettoniche, geomorfologiche, vegetazionali (Rocca delle Caminate, Palazzo Pandolfa, Rocca

d'Elmici, Chiesa di S. Agostino, ex Casa Fascio, Municipio Palazzo Varano, Chiesa S. Antonio, Cimitero S. Cassiano, Chiesa S. Savino, Chiesa di Tontola, Chiesa di S. Marina, ex Officine Caproni, Rocca Predappio alta, Villa Raggi, singolarità idrogeologica loc. Sasso (via della Cava);

- o linee di crinale, viabilità panoramica.

Per quanto riguarda i parametri, si rimanda agli articoli di riferimento per ciascun uso.

E' possibile contestualmente procedere con l'ampliamento qualora ammesso.

2. In alternativa al trasferimento di volume, qualora ricorrano le condizioni di cui al punto a) del precedente comma, è possibile effettuare un trasferimento d'uso della ST da demolire verso un edificio esistente purché non vincolato e tipologicamente compatibile. Vanno comunque rispettati tutti i punti del precedente comma (tranne il punto c). Nel caso in cui, nel fondo di partenza, sia rimasto indice per i servizi, in alternativa alla demolizione è possibile recuperare il fabbricato di partenza eliminando l'eternit se presente, bonificando l'area se necessario, e modificandone l'uso a servizio purché ne abbia le caratteristiche. L'intervento è subordinato all'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 3.4.3 con cui si asserve il fondo di partenza. L'individuazione dei terreni da asservire dovrà avvenire, di massima, secondo gli stessi criteri individuati al comma 4 dello stesso articolo.
3. Per gli usi non abitativi, il volume o gli usi trasferiti non concorrono al calcolo dell'indice per quell'uso sul fondo di arrivo.
4. Qualora il trasferimento di volume o di uso sia motivato da esigenze produttive/gestionali/logistiche dell'azienda agricola ed il richiedente dimostri di possedere i requisiti soggettivi agricoli specificati all'art. 3.4.1, il trasferimento di volume e di uso potrà avvenire nel rispetto dei soli punti b), ~~e)~~, d), e) ed f) del comma 1; per quanto riguarda il punto c), si specifica che è sempre possibile effettuare il trasferimento di volumi tra terreni appartenenti alla stessa azienda agricola.
5. Per quanto riguarda il trasferimento di volume o di uso dei fabbricati con destinazione F5, si faccia riferimento all'art. 3.4.8 delle presenti Norme.

...

#### **Articolo 3.4.4 - Interventi su fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola (uso F1) e sui servizi nell'area di pertinenza**

1. Per quanto riguarda gli edifici abitativi di interesse storico-architettonico, o di pregio culturale e testimoniale presenti nel territorio rurale, ~~la possibilità di realizzare un nuovo corpo pertinenziale di servizio all'abitazione è disciplinata dall'art. 3.12 delle Norme del P.S.C. si rimanda alla rispettiva disciplina.~~
2. Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici nel territorio rurale nelle unità fondiari agricole già provviste di edifici aventi tale uso (F1 o A1) neppure attraverso la modifica della destinazione d'uso di quello o quelli esistenti per realizzarne uno ex novo. E' invece consentito il trasferimento di volumi alle condizioni indicate nel rispettivo articolo.
3. Negli interventi di nuova edificazione e ampliamento ad uso abitativo (fatto salvo quanto previsto all'art. 3.3.3 bis), connessi all'attività agricola, i criteri di dimensionamento dell'abitazione aziendale sono rapportati sia alla dimensione aziendale che all'effettivo soddisfacimento del fabbisogno abitativo. La superficie abitativa viene calcolata utilizzando la seguente formula, che assegna alle aziende una superficie circa doppia rispetto a quella stabilita dal PSC per le abitazioni in territorio urbano, in funzione delle maggiori superfici connesse alle esigenze abitative in zona rurale, e prevede un incremento della ST per maggiori dimensioni aziendali (per le quali si ipotizza un più ampio nucleo familiare) pari a 31 mq per ogni membro successivo al terzo e 20 mq per ulteriori componenti oltre il quinto:  
$$ST = \left( \frac{\text{mq.Sau} + 50.000}{310} \right) \text{ con max di } 385 \text{ mq.}$$
4. Nel caso di un edificio di servizio (da intendersi non abitativo) adiacente ad uno abitativo, la soglia di cui al comma precedente rappresenta anche il limite massimo per il suo cambio d'uso ad abitazione, purché venga garantito un posto auto coperto per unità immobiliare; la

porzione di servizio eventualmente eccedente, fisicamente partizionata, può essere destinata a corpo accessorio (locali di categoria S2).

5. Nel caso di edifici di servizi (da intendersi non abitativi) staccati dall'edificio abitativo ma ubicati nella sua corte, è ammesso il riuso come corpi accessori all'abitazione (locali di categoria S2), purché venga garantito un posto auto coperto per unità immobiliare.
6. In caso di presenza di edifici di valore storico testimoniale recuperabile o recuperato a fini abitativi, la relativa superficie concorre alla determinazione della ST complessiva abitativa aziendale.
7. La possibilità di ammettere un secondo alloggio all'interno dell'edificio abitativo **nuovo** agricolo è subordinata alle seguenti condizioni:
  - il secondo alloggio sia destinato a componente del nucleo familiare coadiuvante l'attività agricola principale;
  - il secondo alloggio sia destinato all'operatore agricolo anziano, cui sia subentrato il discendente nell'attività aziendale.

Tale secondo alloggio è soggetto al pagamento degli oneri di costruzione qualora destinato od occupato da soggetto privo dei requisiti di imprenditore agricolo professionale ai sensi D. Lgs. 99/04.

**In caso di recupero di un edificio esistente, è comunque possibile ricavare due unità immobiliari .**

8. Parametri edilizi:
  - Dimensione massima totale dell'unico fabbricato consentito per area di intervento: come dal precedente comma 3 e, comunque, concentrata nel centro aziendale.
  - Altezza massima di ciascun fronte: m.7,50 incrementabili del dislivello medio ponderale della quota del terreno sistemato su quel fronte se detta quota presenta un dislivello massimo superiore a m. 2,00;
  - Distanza minima dai confini dell'ambito: m. 10,00;
  - Distanza minima dai confini di proprietà: m. 5,00.